SPRING

PRINTEMPS

micromedia
a division of IHS Canada

20 Victoria Street
Toronto, Ontario M5C 2N8
Tel.: (416) 362-5211
Toll Free: 1-800-387-2689
Fax: (416) 362-6161
Email: info@micromedia.on.ca

Valeur des terres agricoles

2 Méthodologie
Tendances provinciales

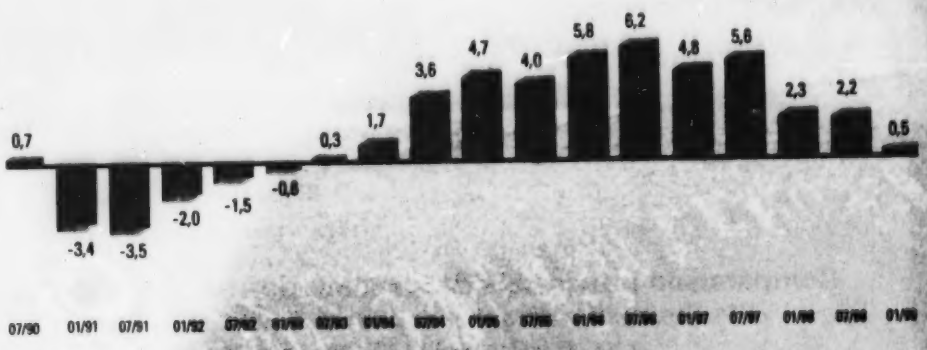
37 Analyse de la valeur des terres agricoles provinciales

Tendances nationales

D'après les estimations de la Société du crédit agricole (SCA), la valeur des terres agricoles canadiennes a progressé de 0,5 p. 100 entre le 1er juillet 1998 et le 1er janvier 1999. Cette faible progression représente un ralentissement par rapport à celles enregistrées au cours des périodes précédentes, qui s'explique vraisemblablement par l'incertitude des marchés des denrées et de l'économie agricole canadienne.

Canada

Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles



SCA FCC
Canada

Méthodologie

En 1985, la SCA a mis sur pied un système reposant sur 245 terres agricoles repères afin de suivre les variations annuelles de la valeur des terres nues dans l'ensemble du pays. Depuis 1990, les valeurs sont mises à jour tous les six mois, soit le 1er janvier et le 1er juillet. Les parcelles de terres qui ont été choisies représentent les catégories de sols les plus répandues dans chaque district de recensement.

Les terres agricoles repères sont des secteurs zonés agricoles en fonction de leur utilisation optimale. Un facteur de pondération est appliqué à chacune d'elles et à chaque province, à partir des terres à culture améliorées qui ont été consignées au Recensement agricole de 1996.

Les terres agricoles repères sont des secteurs zonés agricoles en fonction de leur utilisation optimale.

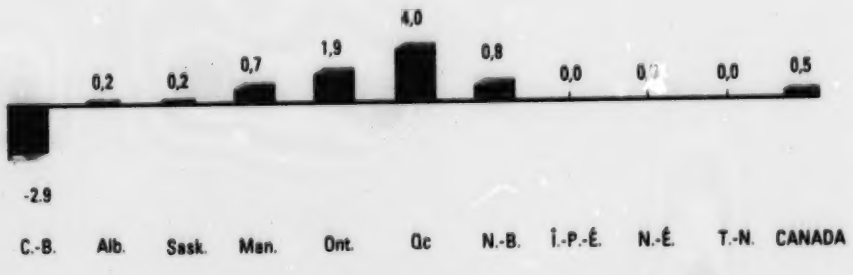
Le processus d'évaluation consiste à mettre à jour la valeur marchande estimative de chaque terre agricole repère tous les six mois. Les évaluateurs de la SCA basent leur estimation de la valeur sur des ventes récentes de terres nues comparables qui ont été réalisées entre des personnes sans liens de dépendance. Une fois les ventes choisies, elles sont examinées, analysées et rajustées par rapport aux terres repères. Les valeurs individuelles sont rapprochées avant que des évaluateurs agréés ne passent en revue les rapports d'évaluation.

Tendances provinciales

La tendance à la hausse de la valeur des terres agricoles semble être en perte de vitesse, comme en témoigne un taux de croissance plus bas dans la plupart des provinces. L'Ontario et le Québec ont affiché un modeste taux de croissance, soit 1,9 et 4,0 p. 100 respectivement, comparativement à leur taux respectif de 2,7 et de 5,0 p. 100 au cours du semestre précédent. L'Alberta, la Saskatchewan, le Manitoba et le Nouveau-Brunswick affichent un faible accroissement de la valeur, qui est cependant inférieur à leur taux respectif de 4,9, 0,3, 2,7 et 5,8 p. 100 de la période visée par le rapport précédent. À l'Île-du-Prince-Édouard, en Nouvelle-Écosse et à Terre-Neuve, les valeurs demeurent inchangées, tandis qu'en Colombie-Britannique, elles ont accusé une baisse de 2,9 p. 100.

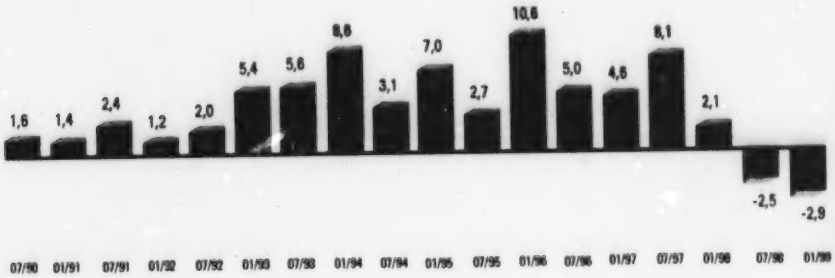
Comparaison provinciale de la valeur des terres agricoles

Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles du 1er juillet 1998 au 1er janvier 1999



Colombie-Britannique

Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles

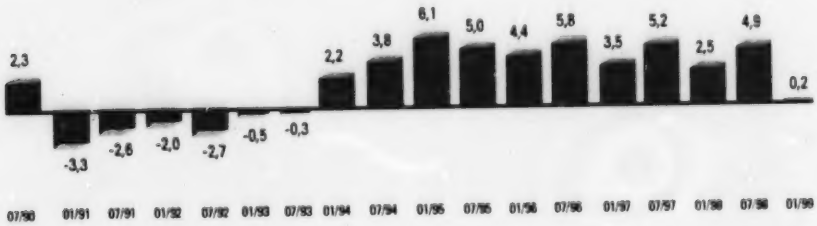


En Colombie-Britannique, suite à l'affaiblissement continu du prix des terres se prêtant à la culture des légumes, des baies et des arbres fruitiers, la valeur des terres a connu une baisse de 2,9 p. 100 pour une deuxième période consécutive. Les régions touchées par la situation de l'industrie forestière subissent toujours les effets du ralentissement économique dans ce secteur, tandis que la valeur des terres dans les régions du nord réagit à la baisse des prix du grain. Toutefois, la demande pour des terres se prêtant à la culture de la vigne a été soutenue.

La demande pour des terres se prêtant à la culture de la vigne a été soutenue.

Alberta

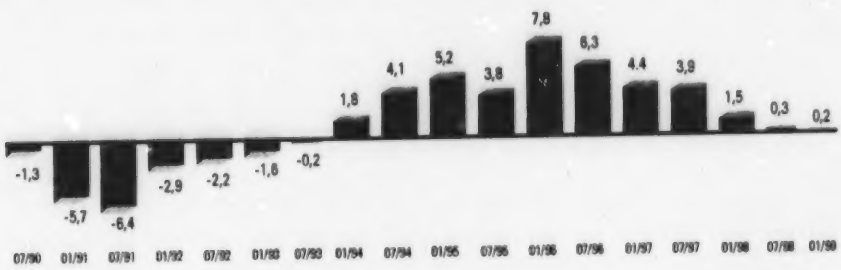
Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles



En Alberta, la valeur des terres agricoles demeure forte dans les régions d'exploitation intensive et à proximité des grands centres urbains, notamment dans le couloir reliant Calgary, Edmonton et Lethbridge. Dans le centre et le nord de l'Alberta, les régions touchées par la sécheresse de 1998 connaissent une baisse du prix des terres, tandis que dans d'autres régions le marché demeure stable. Le prix des denrées agricoles et du pétrole ainsi que les possibilités d'emplois non agricoles continuent d'influer sur la valeur des terres.

Saskatchewan

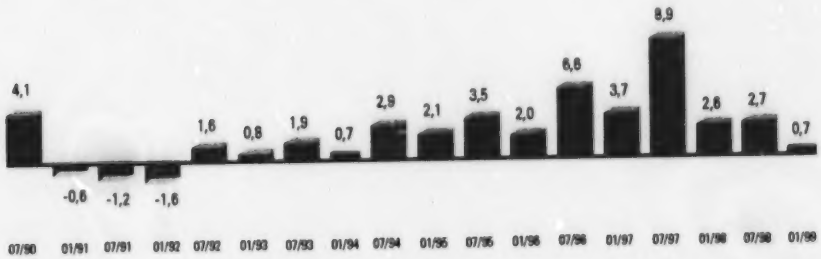
Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles



Après une période de six ans d'accroissement continu de la valeur des terres, l'affaiblissement des cours des denrées a eu un effet minimal sur le prix des terres dans le dernier semestre. Les cours plus faibles des denrées et les coûts d'exploitation plus élevés ont suscité une certaine inquiétude chez les producteurs et limité leurs liquidités, les incitant à faire preuve de prudence en matière d'investissement. Étant donné que les producteurs de la Saskatchewan fournissent 46 p. 100 de la production nationale de céréales et de grains oléagineux, la faiblesse des cours de l'automne 1998 a eu un impact sur la valeur des terres agricoles de la province.

Manitoba

Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles

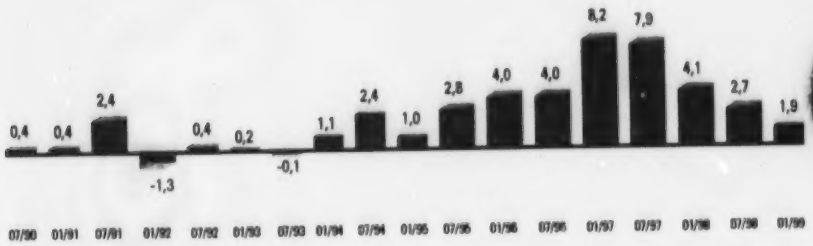


La valeur des terres des régions affectées à la production de céréales et d'oléagineux ou à l'élevage du bétail est demeurée inchangée.

Au cours du dernier semestre de 1998, la valeur des terres au Manitoba a enregistré une augmentation moyenne de 0,7 p. 100. Les régions où l'on trouve un sol de qualité supérieure ou des entreprises spécialisées - telles que les exploitations laitières et les entreprises de culture de la pomme de terre sur terres irriguées - ont connu des prix plus élevés. La valeur des terres des régions affectées à la production de céréales et d'oléagineux ou à l'élevage du bétail est demeurée inchangée. Le marché se resserre, comme en témoigne l'absence de ventes dans certaines régions depuis le 1er juillet 1998.

Ontario

Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles

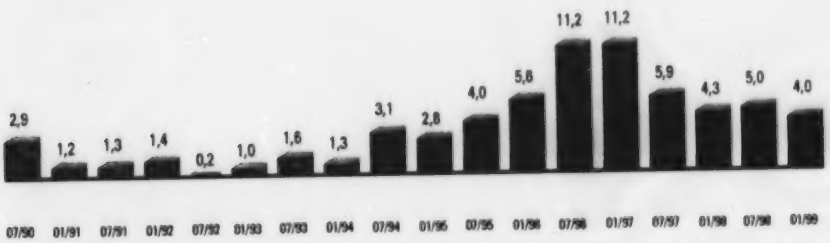


Au cours du dernier semestre, la valeur globale des terres a connu une légère augmentation en Ontario. On a constaté des augmentations dans le nord, le nord-est et quelques régions du centre-ouest de la province. Dans ces dernières, il semble y avoir une demande pour des terres de moindre qualité. Dans le reste de la province, le prix des terres n'a pas changé ou n'a connu que des variations minimes. Le nombre total de transactions sur le marché a chuté, comparativement à la période précédente, indiquant par là un ralentissement de la demande, sans doute attribuable à une baisse des bénéfices nets.

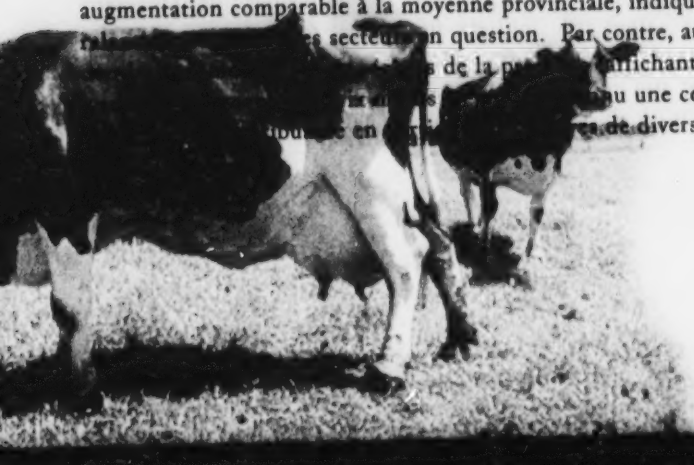
Dans (les regions du centre-ouest de l'Ontario), il semble y avoir une demande pour des terres de moindre qualité.

Québec

Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles

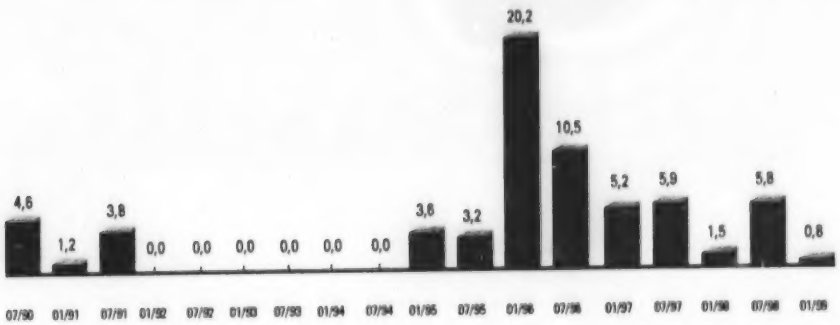


Au Québec, la valeur des terres a connu une augmentation de 4 p. 100, résultat modeste si on le compare à la moyenne de 7,2 p. 100 des six périodes précédentes. Les éleveurs de porcs cherchent de nouvelles terres et cette demande continue à influer sur les prix. Toutefois, certaines terres, normalement vendues à des prix élevés, ont enregistré une augmentation comparable à la moyenne provinciale, indiquant un certain [illegible] secteurs en question. Par contre, au cours des [illegible] de la p[illegible] affichant [illegible] une certaine [illegible] en [illegible] de diversification.



Nouveau-Brunswick

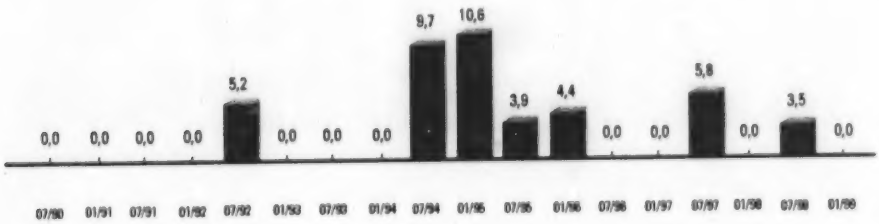
Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles



En raison de la faible variation des prix des pommes de terre et d'une demande modérée de terres pour l'expansion, la valeur des terres a été stable pendant la période visée par l'examen. Le centre de la province - région où les entreprises laitières dominent et où les revenus sont stables - a connu une augmentation limitée de la valeur. Quelques propriétés ont été vendues à des prix excédant la fourchette des cours du marché, ce qui s'explique vraisemblablement par des projets d'expansion.

Île-du-Prince-Édouard

Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles

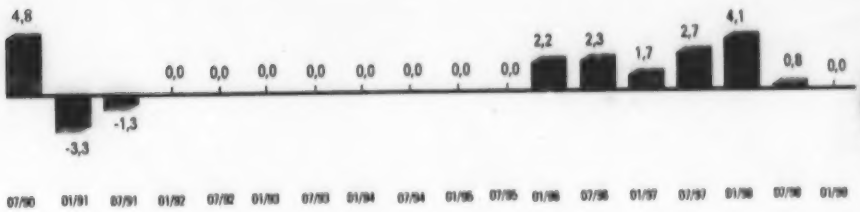


(Les producteurs) attendent de recevoir les revenus de leurs récoltes, qui seront réalisés vers la fin de l'hiver 1999, avant de prendre des décisions d'expansion.

Depuis le 1er juillet 1998, la valeur des terres à l'Île-du-Prince-Édouard n'a connu aucun changement. Malgré la demande pour la rotation des cultures par l'industrie de la pomme de terre, les producteurs font preuve d'une certaine prudence en raison de la conjoncture économique. Compte tenu des mauvaises conditions de récolte de l'automne 1998 et d'inquiétudes naissantes à l'égard de la qualité des cultures, quelques producteurs hésitent à investir. Ils attendent de recevoir les revenus de leurs récoltes, qui seront réalisés vers la fin de l'hiver 1999, avant de prendre des décisions d'expansion. Ces facteurs ont fait chuter le nombre de ventes et rendu le marché moins dynamique.

Nouvelle-Écosse

Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles

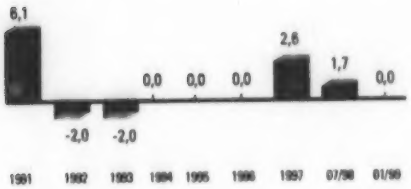


L'offre et la demande affichent un équilibre relatif dans les principales régions agricoles de la province, y compris les régions de la vallée d'Annapolis et de Truro. La valeur des terres est donc inchangée. Deux années consécutives de sécheresse dans la vallée d'Annapolis ont quelque peu ralenti la demande de terres. Toutefois, on prévoit que le prix de parcelles disposant de sources d'eau pour l'irrigation relanceront le marché. La région centrale de la province - où domine l'industrie laitière - n'indique aucune augmentation de la valeur des terres, ce qui laisse supposer que les producteurs laitiers investissent dans les quotas plutôt que dans les biens-fonds.

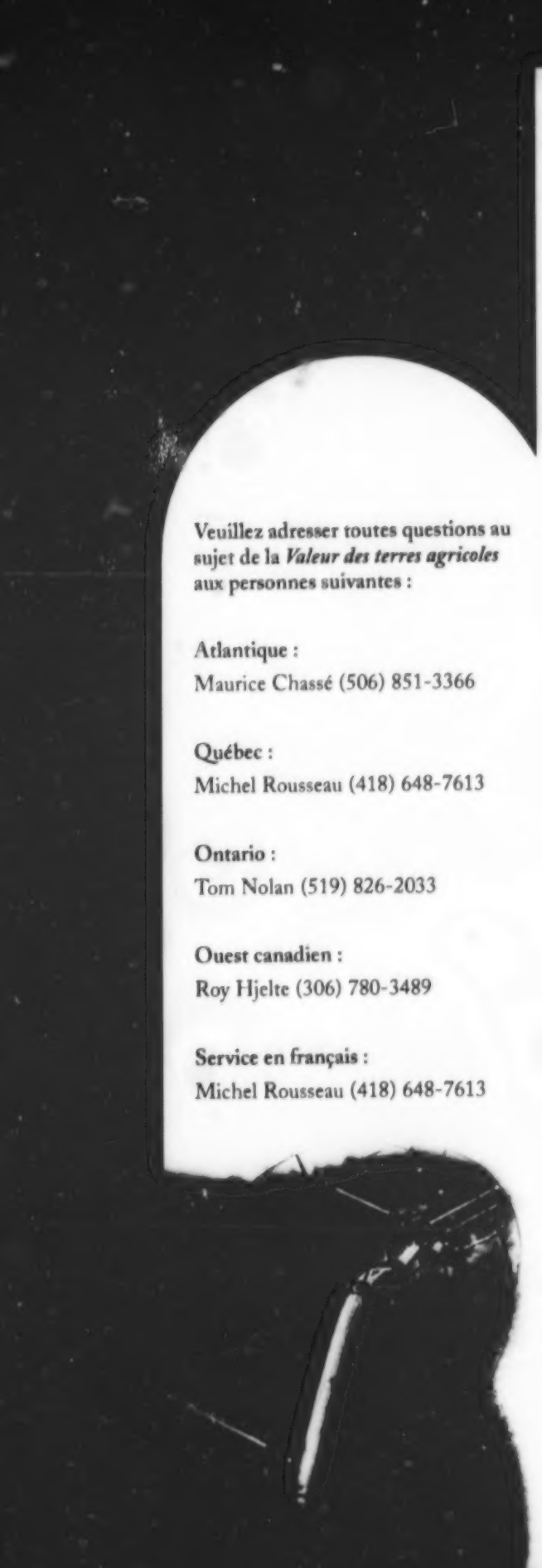
L'offre et la demande affichent un équilibre relatif dans les principales régions agricoles de la province, y compris les régions de la vallée d'Annapolis et de Truro.

Terre-Neuve

Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles



Au cours de la période visée par la présente analyse, le marché immobilier des deux principales régions agricoles de Terre-Neuve - la péninsule Avalon et la région Deer Lake/Corner Brook - a été relativement calme. La conjoncture économique dans les principaux secteurs de denrées n'a pas changé de façon notable et, par conséquent, aucun changement global majeur n'a été enregistré. Il semble y avoir un équilibre entre la superficie et la disponibilité des terres recherchées par les agriculteurs.



Veuillez adresser toutes questions au sujet de la ***Valeur des terres agricoles*** aux personnes suivantes :

Atlantique :
Maurice Chassé (506) 851-3366

Québec :
Michel Rousseau (418) 648-7613

Ontario :
Tom Nolan (519) 826-2033

Ouest canadien :
Roy Hjelte (306) 780-3489

Service en français :
Michel Rousseau (418) 648-7613

Nous avons besoin de votre opinion!
Que pensez-vous de cette publication?
Veuillez nous envoyer vos commentaires ou suggestions à :

Société du crédit agricole
1800, rue Hamilton C.P. 4320
Regina (Saskatchewan) S4P 4L3
www.sca-fcc.ca
Téléphone : (306) 780-3490 Télécopieur : (306) 780-3491

SCA FCC
Société du crédit agricole Farm Credit Corporation
Canada

This report is also available in English.

FALL

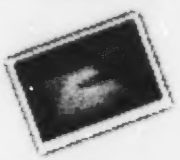
AUTOMNE

micromedia
a division of IHS Canada

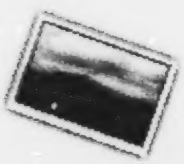
20 Victoria Street
Toronto, Ontario M5C 2N8
Tel.: (416) 362-5211
Toll Free: 1-800-387-2689
Fax: (416) 362-6161
Email: info@micromedia.on.ca

Valeur des terres agricoles

2 Méthodologie
Tendances provinciales



3 Analyse de la valeur des terres agricoles provinciales

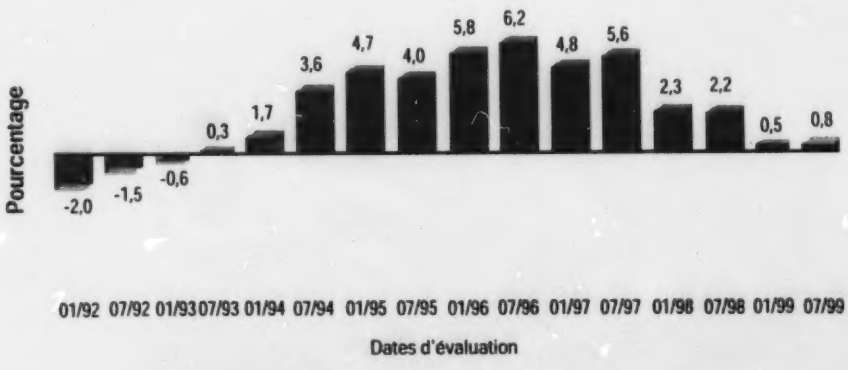


Tendances nationales

D'après les estimations de la Société du crédit agricole (SCA), la valeur des terres agricoles canadiennes a progressé de 0,8 p. 100 entre le 1er janvier 1999 et le 1er juillet 1999. Cette progression est plus forte que l'augmentation de 0,5 p. 100 enregistrée entre le 1er juillet 1998 et le 1er janvier 1999.

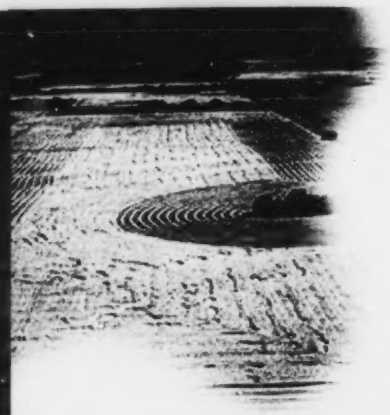
Canada

Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles



SCA FCC
Société du crédit agricole Farm Credit Corporation
Canada

102-04305/



Les évaluateurs de la SCA fondent leur estimation de la valeur sur des ventes récentes de terres nues comparables.

Méthodologie

En 1985, la SCA a mis sur pied un système reposant sur 245 terres agricoles repères afin de suivre les variations annuelles de la valeur des terres nues dans l'ensemble du pays. Depuis 1990, les valeurs sont mises à jour tous les six mois, soit le 1er janvier et le 1er juillet. Les parcelles de terres qui ont été choisies représentent les catégories de sols les plus répandues dans chaque district de recensement.

Les terres agricoles repères sont des secteurs zonés agricoles en fonction de leur utilisation actuelle. Un facteur de pondération est appliqué à chacune d'elles et à chaque province, en fonction des terres à culture améliorées qui ont été consignées lors du Recensement agricole de 1996.

Le processus d'évaluation consiste à mettre à jour la valeur marchande estimative de chaque terre agricole repère tous les six mois. Les évaluateurs de la SCA fondent leur estimation de la valeur sur des ventes récentes de terres nues comparables qui ont été réalisées entre des personnes sans liens de dépendance. Une fois les ventes choisies, elles sont examinées, analysées et rajustées par rapport aux terres repères. Les valeurs individuelles sont rapprochées avant que des évaluateurs accrédités ne passent en revue les rapports d'évaluation.

Tendances provinciales

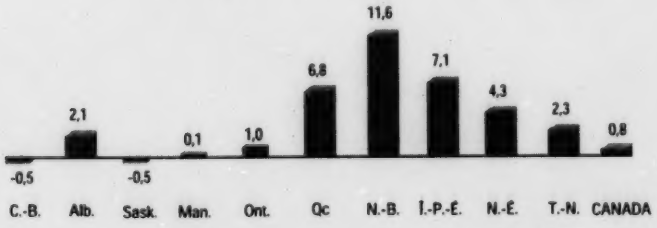
Un rendement accru dans certains secteurs et une forte concurrence ont contribué à l'accroissement de la valeur des terres à l'échelle nationale. Les plus importantes hausses ont été signalées au Nouveau-Brunswick (11,6 p. 100) et à l'Île-du-Prince-Édouard (7,1 p. 100), deux provinces qui avaient enregistré des valeurs plutôt stables à la période précédente.

Au Québec, la valeur des terres s'est accrue d'en moyenne 6,8 p. 100, croissance plus forte que la moyenne de 4,0 p. 100 enregistrée à la période précédente. Relativement stable au 1er janvier 1999, la valeur des terres en Alberta, en Nouvelle-Écosse et à Terre-Neuve a augmenté de 2,1 p. 100, 4,3 p. 100 et 2,3 p. 100 respectivement. En Ontario, la valeur des terres continue d'augmenter, bien que la hausse de 1,0 p. 100 soit moins forte que l'augmentation de 1,9 p. 100 de la période précédente. La valeur des terres au Manitoba est demeurée plutôt stable : une hausse de 0,1 p. 100 comparativement à la très faible hausse de 0,7 p. 100 signalée au semestre précédent.

La Saskatchewan et la Colombie-Britannique sont les seules provinces à accuser une baisse de la valeur des terres : un léger 0,5 p. 100 dans les deux cas. Cette baisse suit cinq années consécutives d'accroissement en Saskatchewan. La valeur des terres en Colombie-Britannique avait connu une baisse de 2,9 p. 100 au semestre précédent.

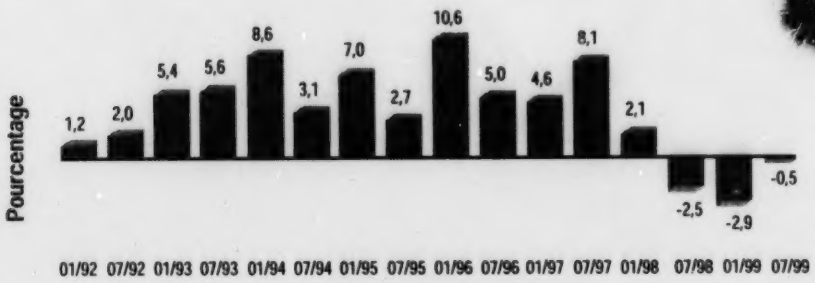
Comparaison provinciale de la valeur des terres agricoles

Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles du 1er janvier 1999 au 1er juillet 1999



Colombie-Britannique

Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles

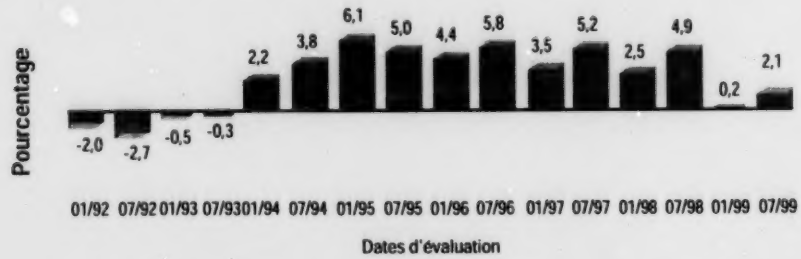


La valeur des terres à haut rendement qui sont destinées aux cultures commerciales, notamment les terres se prêtant à la culture des baies, s'est raffermie.

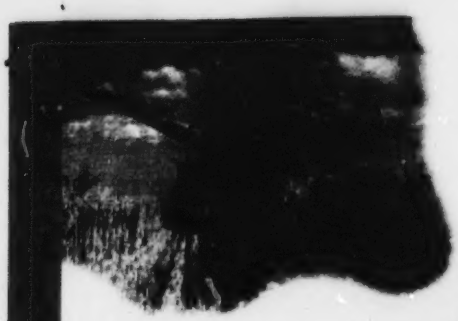
Le marché foncier de la Colombie-Britannique compte diverses entreprises. La tendance générale à la baisse de la valeur des terres, amorcée en 1998, se poursuit, mais à un rythme plus lent. La valeur des terres à haut rendement qui sont destinées aux cultures commerciales, notamment les terres se prêtant à la culture des baies, s'est raffermie. La demande de terres propices aux vergers et aux vignobles est stable. Le ralentissement économique de l'industrie forestière a eu un impact sur les valeurs dans les régions où le revenu des acheteurs potentiels dépend du rendement de ce secteur.

Alberta

Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles



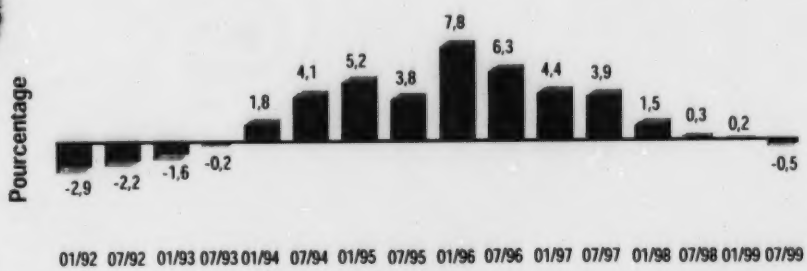
La tendance à la hausse de la valeur des terres en Alberta se maintient. Dans le sud de la province, la valeur des terres irriguées demeure forte en raison de la demande de cultures spécialisées et d'élevage du bétail. Les cours de denrées plus faibles dans le secteur du grain et de l'oléagineux ont eu pour résultat de faire baisser la demande de terres dans ces régions. Les régions à proximité des centres urbains ainsi que celles soumises à la gestion de l'offre font l'objet d'une forte demande. La présence d'acheteurs venant de l'extérieur de la région continue d'influer sur la valeur des terres dans le centre et le nord de l'Alberta.



Les agriculteurs demeurent hésitants en raison du faible prix des céréales et des difficultés qu'ont eues les producteurs de certaines régions à ensemencer leurs cultures en 1999.

Saskatchewan

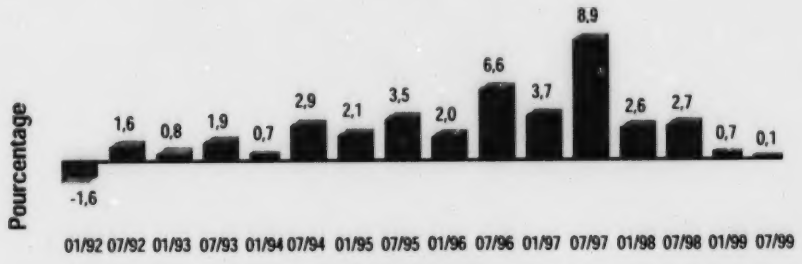
Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles



En Saskatchewan, la valeur des terres a accusé une baisse au cours des six derniers mois après avoir connu une hausse pendant cinq années consécutives. Les agriculteurs demeurent hésitants en raison du faible prix des céréales et des difficultés qu'ont eues les producteurs de certaines régions à ensemencer leurs cultures en 1999. La baisse des revenus nets a eu pour effet de diminuer la demande de terres.

Manitoba

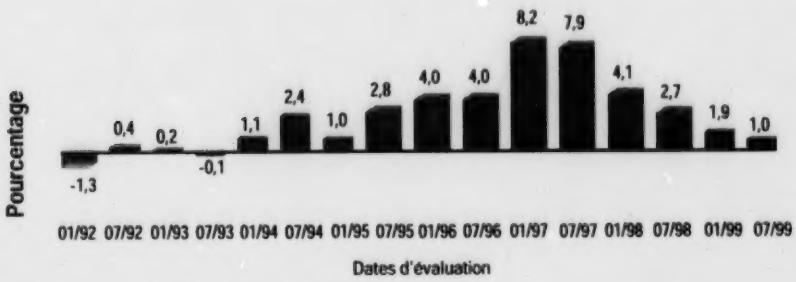
Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles



La valeur des terres au Manitoba est demeurée stable de janvier à juillet 1999. Les conditions météorologiques trop humides dans le sud-ouest de la province ont causé une diminution de la superficie totale des terres ensemencées. Tout comme en Saskatchewan, les cours faibles des denrées agricoles ont eu un impact négatif sur le marché. Cependant, la concurrence qui a cours dans certaines régions contribue à maintenir la valeur des terres. D'autres régions ont connu peu de ventes et un marché stable.

Ontario

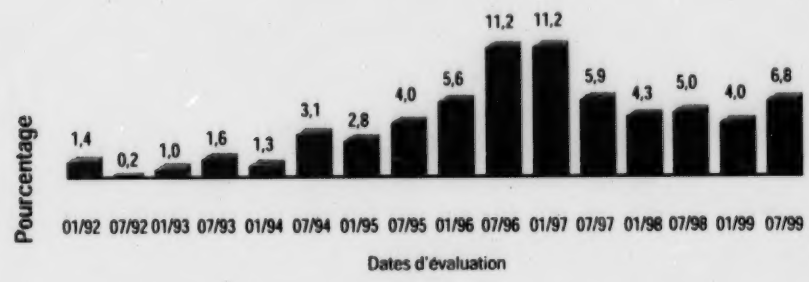
Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles



Dans l'est de l'Ontario, la valeur des terres varie considérablement. Dans les régions à valeur élevée, les prix se sont stabilisés vraisemblablement à la suite des prévisions pessimistes relativement au prix des récoltes. Certaines des terres de moindre valeur connaissent une tendance à la hausse en raison des conditions générales de l'offre et de la demande. Il semble toutefois n'avoir eu que très peu de changements et de ventes enregistrées dans toute la province. Les valeurs se sont stablisées parce que les acheteurs hésitent à payer les prix demandés et que les vendeurs ne sont pas prêts à négocier. Quelques coins du sud-ouest de l'Ontario ont affiché des hausses, malgré des prévisions annonçant des revenus de récolte moins élevés.

Québec

Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles

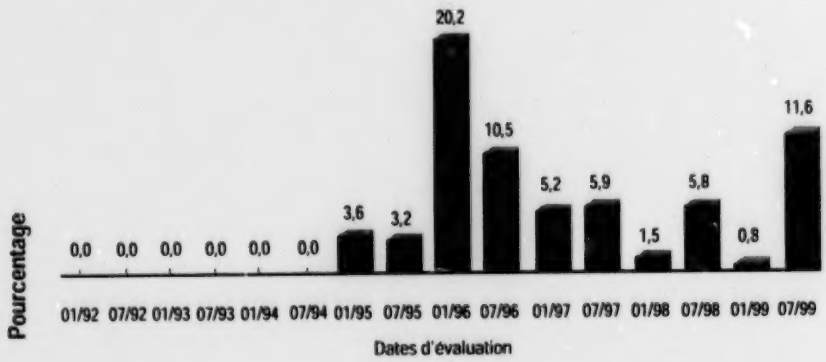


Au Québec, la valeur des terres a augmenté de 6,8 p. 100, hausse la plus importante des deux dernières années.

Au Québec, la valeur des terres a augmenté de 6,8 p. 100, hausse la plus importante des deux dernières années. Dans les régions où l'élevage du bétail est concentré, les producteurs achètent de nouvelles terres afin de répondre aux nouvelles lignes directrices en matière d'environnement. Une telle situation a contribué au maintien de la demande de terres et, du coup, à une hausse des valeurs. Le rendement exceptionnel de l'an dernier, ainsi que l'efficacité accrue de la production au cours des dernières années, a sensiblement amélioré les rentrées de fonds des entreprises, ce qui a facilité la tâche des producteurs désireux d'obtenir du financement pour acheter de nouvelles terres.

Nouveau-Brunswick

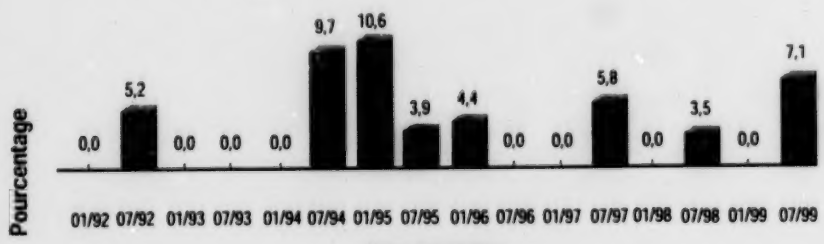
Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles



Au Nouveau-Brunswick, la valeur des terres a augmenté dans l'ensemble de la province, puisque les secteurs du lait et de la pomme de terre ont pris de l'expansion. Des revenus généralement stables dans ces deux secteurs ont contribué à une hausse modérée des valeurs dans le centre et le sud de la province. Les exploitations laitières existantes continuent à s'agrandir, ce qui entraîne une demande de terres supplémentaires pour la production fourragère et céréalière nécessaire à l'entretien de troupeaux plus importants.

Île-du-Prince-Édouard

Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles

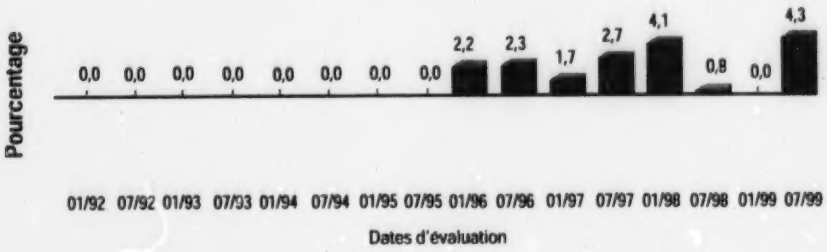


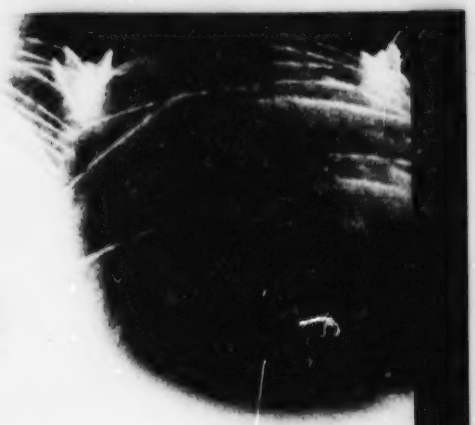
Le besoin de superficies plus grandes pour permettre la rotation des cultures de pommes de terre a favorisé la hausse des valeurs.

À l'Île-du-Prince-Édouard, une forte hausse de la valeur des terres a été enregistrée au cours de la période d'analyse. Le besoin de superficies plus grandes pour permettre la rotation des cultures de pommes de terre a favorisé la hausse des valeurs. La demande demeure stable en partie grâce au solide secteur laitier qui est en concurrence avec les autres secteurs pour obtenir des terres arables destinées à la production fourragère.

Nouvelle-Écosse

Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles



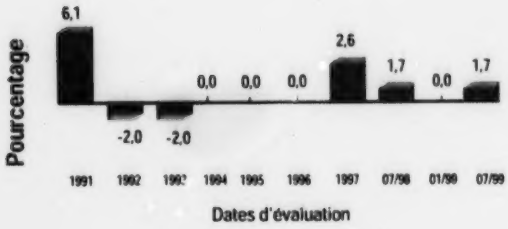


Les terres à proximité de cours d'eau sont très en demande et connaissent une hausse de valeur.

Dans la vallée d'Annapolis, les producteurs ont connu des conditions plus sèches que la normale pendant trois années consécutives. Étant donné le besoin croissant d'irrigation, les terres à proximité de cours d'eau sont très en demande et connaissent une hausse de valeur. Dans le centre de la province, l'expansion de l'industrie laitière a fait augmenter la demande de terres, ce qui a fait augmenter leur valeur. Dans l'est de la province, la valeur des terres est demeurée inchangée.

Terre-Neuve

Variations semestrielles en % de la valeur des terres agricoles



La région de Deer Lake, dans l'ouest de la province, n'a pas affiché de changement de valeur au cours la période d'analyse. Cependant, la valeur des terres dans l'est de la province, près de la ville de St. John's, a augmenté en raison de la concurrence créée par une forte demande de terres pour usage urbain. En raison de l'économie urbaine généralement forte, certaines terres agricoles sont transformées en zones d'expansion urbaine.

Veuillez adresser toutes questions au sujet de la ***Valeur des terres agricoles*** aux personnes suivantes :

Atlantique :
Maurice Chassé (bilingue)
(506) 851-3366

Québec :
Michel Rousseau (bilingue)
(418) 648-7613

Ontario :
Tom Nolan (bilingue)
(519) 826-2033

Ouest canadien :
Roy Hjelte
(306) 780-3489

Michel Rousseau (bilingue)
(418) 648-7613

Nous avons besoin de votre opinion!

Que pensez-vous de cette publication?

Veuillez nous envoyer vos commentaires ou suggestions à :

Société du crédit agricole
1800, rue Hamilton C.P. 4320
Regina (Saskatchewan) S4P 4L3
Téléphone : (306) 780-3490 Télécopieur : (306) 780-3491
www.sca-fcc.ca

AGRICULTURE 40
SCA • 1959-1999 • FCC

L'agriculture...notre raison d'être.

SCA Société du crédit agricole FCC Farm Credit Corporation Canada

This report is also available in English.